

Notice détaillée

MESURES FISCALES ET BAUX RURAUX

Loi du pays n°2016-19 du 31 décembre 2016 portant diverses mesures incitant à la conclusion de baux ruraux (JONC du 31/12/2016-p 15784)

EXONERATIONS POUR LE BAILLEUR **(propriétaire foncier)**

Qui est concerné ?

- Personne physique ou personne morale
- A l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés

A. REVENUS AGRICOLES

EXONERATION :

100% du montant des bénéfices nets issus de la mise en location de leur terrain pendant les 9 ans premières années.
50% pour les 9 années suivantes.

CONDITIONS :

Elles sont cumulatives :

- a. Moyenne annuelle des revenus agricoles bruts ou des chiffres d'affaires de l'activité agricole du locataire sur chaque période triennale du bail doit être **supérieure ou égale à 10%** de la moyenne des revenus bruts globaux annuels imposables ou des bénéfices annuels imposables calculée sur la même période.
- b. Le **bail rural doit être exécuté jusqu'à son terme** sauf volonté contraire du preneur ou disparition de son objet ou en cas de résiliation anticipée à l'initiative du bailleur pour les motifs prévus aux articles Lp 417 et Lp 418 du CANC ou si ce dernier exerce son droit de reprise en cours de bail lorsque l'immeuble demeure affecté à l'exercice d'une activité agricole pendant une durée restant à courir jusqu'au terme prévu du bail.

En cas de non- respect de ces conditions, l'exonération obtenue au titre de la dernière période triennale échue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle le manquement est constaté.

B. CONTRIBUTION FONCIERE

Exonération de la contribution foncière sur les immeubles bâtis ou non donnés à bail rural

CONDITIONS :

- a. Moyenne annuelle des revenus agricoles bruts ou des chiffres d'affaires relatifs à l'activité agricole du locataire se rapportant à chaque période triennale que comporte la durée du bail doit être supérieure ou égale à 10% de la moyenne de ses revenus bruts globaux annuels imposables ou de ses bénéfices annuels imposables calculée sur la même période.
- b. Le bail rural doit être exécuté jusqu'à son terme sauf en cas de résiliation anticipée à l'initiative du bailleur pour les motifs prévus aux articles Lp 417 et Lp 418 du CANC ou si ce dernier exerce son droit de reprise en cours de bail lorsque l'immeuble demeure affecté à l'exercice d'une activité agricole pendant une durée restant à courir jusqu'au terme prévu du bail.

En cas de non-respect de la condition d'activité agricole minimale, l'exonération obtenue au titre de la dernière période triennale échue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle le manquement est constaté.

C. DROITS DE MUTATION

Exonération des droits de mutation à titre gratuit des biens donnés à bail rural transmis entre vifs ou par décès.

CONDITIONS :

- a. Moyenne triennale des revenus agricoles bruts ou des chiffres d'affaires annuels relatif à l'activité agricole du locataire est supérieure ou égale à 10% de la moyenne triennale de ses revenus bruts globaux annuels imposables ou de ses bénéfices annuels imposables (condition à apprécier sur une période de 9 ans à compter de la signature du bail)
- b. Le bail rural doit être exécuté jusqu'à son terme sauf volonté contraire du preneur ou disparition de son objet ou en cas de résiliation anticipée à l'initiative du bailleur pour les motifs prévus aux articles Lp 417 et Lp 418 du CAPNC ou si le bailleur exerce son droit de reprise en vue d'une exploitation directe ou par le biais de son conjoint ou de ses ayants droits en respectant la condition a.
- c. A l'expiration d'un bail rural conclu pour une durée minimale de 9 ans, celui-ci est renouvelé conformément aux dispositions des articles Lp 424 et Lp 428 du CAPNC sauf si le bénéficiaire de la mutation à titre gratuit exerce son droit de reprise. Dans ce cas, le bénéficiaire de la reprise, son conjoint ou ses ayants droits exploitent directement les biens dans les conditions prévues à l'article Lp 434 du CAPNC en respectant la condition a.

- d. En cas de résiliation du bail rural à l'initiative du preneur, le bénéficiaire de la mutation à titre gratuit conserve la propriété des biens qui doivent être exploités par lui-même, son conjoint ou ses ayants droits dans les 12 mois suivant la résiliation du bail et pendant une durée minimale de 9 ans en respectant la condition a. Dans les 12 mois suivant la résiliation du bail, le bénéficiaire de la mutation à titre gratuit peut donner à bail rural le bien objet de la mutation à une personne qui l'exploite dans les mêmes conditions.

En cas de non-respect des conditions précitées ou si les dispositions prévues au CAPNC ne sont pas respectées, le bénéficiaire de la mutation est tenu d'acquitter immédiatement les droits de mutation à titre gratuit dont il a été dispensé augmenté de l'intérêt de retard. Il en est de même lorsque le bénéficiaire des biens transmis s'est abstenu de déposer dans les délais légaux sa déclaration de revenus ou de résultats.

EXONERATIONS POUR LE LOCATAIRE **(Preneur)**

A- REVENUS AGRICOLES

- Personne physique

EXONERATION :

Si locataire âgé de moins de 45 ans à la date de signature du bail :

100 % du bénéfice pendant 18 ans.

Si locataire âgé d'au moins 45 ans à la date de signature du bail :

100% du bénéfice pendant les 9 premières années.

50% du bénéfice pendant les 9 ans qui suivent.

CONDITION :

Moyenne des revenus agricoles bruts annuels du locataire se rapportant à chaque période triennale que comporte la durée du bail doit être supérieure ou égale à 10% de la moyenne de ses revenus bruts globaux annuels imposables calculée sur la même période.

Attention : Ces dispositions ne sont pas applicables si le bail rural est consenti par une personne morale dont l'un des associés est un locataire.

- Personne morale

EXONERATION :

100% du bénéfice net pendant les 9 premières années

50% du bénéfice net pendant les 9 années qui suivent

CONDITION :

Moyenne annuelle des chiffres d'affaires relatifs à l'activité agricole du locataire se rapportant à chaque période triennale que comporte la durée du bail doit être supérieure ou égale à 10% de la moyenne de ses bénéfices annuels imposables calculée sur la même période.

Attention : Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bail rural est consenti par une personne morale dont un associé est la société locataire ou par une personne physique qui est actionnaire ou gérant de la société locataire.

En cas de non-respect de la condition d'activité agricole minimale, l'exonération obtenue au titre de la dernière période triennale échue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle le manquement est constaté.

Indemnité au preneur sortant (personne morale ou physique) prévue aux articles Lp 441 et suivants du code agricole et pastorale de Nouvelle-Calédonie est exonérée d'impôt sur les sociétés ou d'impôt sur le revenu.

B -ENREGISTREMENT ET PUBLICITE FONCIERE

- Droits d'enregistrement

Droit fixe de 7.000 F pour les baux, les cessions et transports des baux.

- Publicité foncière

Pour les baux d'une durée supérieure à 18 ans, exonération de la taxe hypothécaire et de la contribution de sécurité immobilière.

Pour bénéficier de ces mesures d'incitations fiscales, le propriétaire et le locataire seront tenus d'être à jour de leurs obligations déclaratives en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés.

Pour tout renseignement :

Service de la fiscalité professionnelle pour les exonérations des revenus agricoles

Tel : 25.75.60

Service de la fiscalité immobilière pour les droits de mutations

Tél : 25.76.65

Le site internet : dsf.gouv.nc

QUESTIONS :

COMMENT APPRECIER LA PERIODE D'EXONERATION DES REVENUS LOCATIFS POUR LE PROPRIETAIRE?

Cas n° 1 : Bail de 9 ans renouvelable conclu au 1^{er} janvier 2017

Période 2017-2025 : Exonération des revenus locatifs 100%

Période 2026-2034 : Exonération des revenus locatifs 50%

Cas n° 2 : Bail de 11 ans renouvelable conclu au 1^{er} janvier 2017

-Première période de 11 ans (2017-2027)

2017-2025 : Exonération des revenus locatifs 100%

2026-2027 : Exonération des revenus locatifs 50%

-Deuxième période de 11 ans (2028-2038)

2028-2034 : Exonération des revenus locatifs 50%

2035-2038 : Revenus locatifs imposables à 100%

COMMENT APPRECIER LA CONDITION MINIMALE D'ACTIVITE AGRICOLE DU LOCATAIRE (personne physique) ?

Un agriculteur locataire réalise un chiffre moyen annuel de 1.000.000 de francs au titre de son activité agricole sur la période 2017-2019. Il est soumis au régime d'imposition forfaitaire. Il dispose par ailleurs d'un salaire annuel moyen de 2.500.000 de francs.

Pour apprécier le taux de 10 %, il convient de déterminer son revenu brut moyen annuel (sommes des revenus nets catégoriels moyen annuels) égal à :

Revenu net catégoriel agricole (1.000.000 /6)	:	166.666 F
Revenu net catégoriel salaire (après abat des 10% et 20%)	:	1.800.000 F
Total revenu brut moyen global	:	1.966.000 F

Le chiffre moyen lié l'activité agricole (1.000.000 F) est bien supérieur ou égal à 10 % du revenu brut global moyen annuel de 1.966.000 F.